



# 共有土地分割 實務及法令簡介

報告人：楊鳳蘭

105年3月5日

臺中市中興地政事務所



## 說明大綱

- 1.共有土地標示分割
- 2.共有物分割
- 3.共有土地共有物分割
- 4.法令
- 5.案例



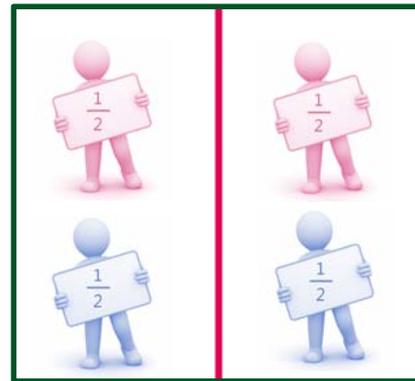
# 1. 土地標示分割 (1 / 2 件)

- 土地所有權人持分經分割土地後，每筆土地持分不變
- 例如：甲、乙各 $\frac{1}{2}$ ，分割後每筆土地維持 $\frac{1}{2}$

10地號



10地號 10-1地號



3



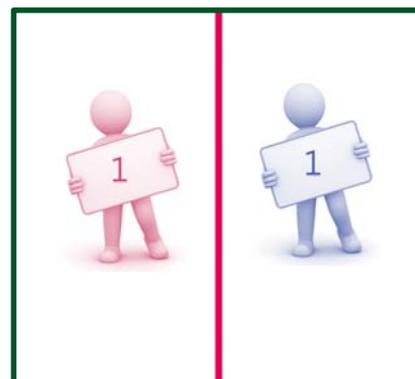
# 2. 共有物分割 (2 / 2 件)

- 依共有人持分分割土地
- 例如：甲、乙各 $\frac{1}{2}$ ，分割後每筆土地為甲、乙持分各為1

10地號



10地號 10-1地號

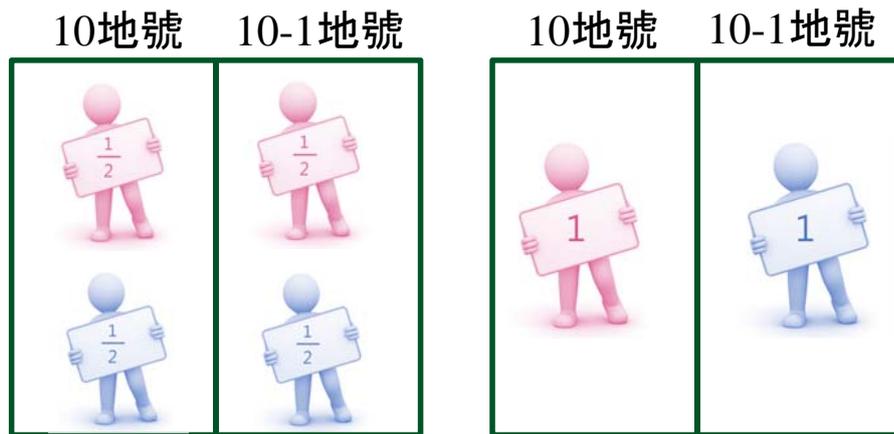


4



### 3. 共有土地-共有物分割

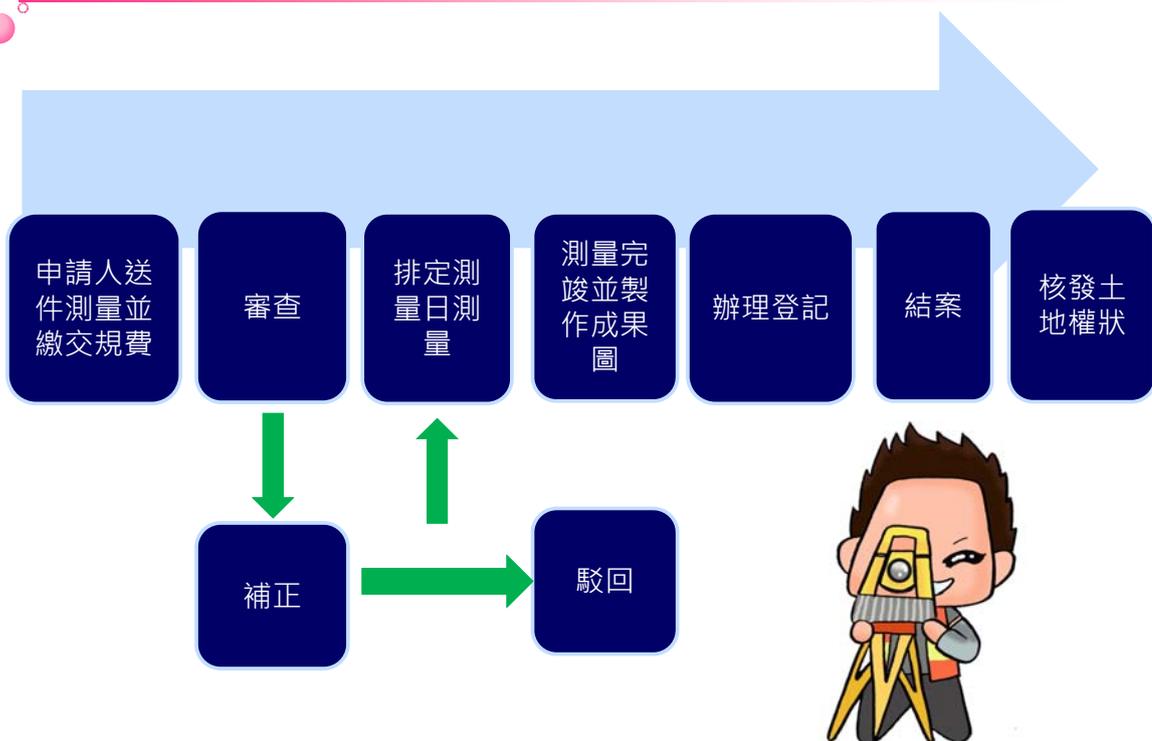
- 所有權人協議分割土地
- 例如：A、B兩個土地，甲、乙各 $\frac{1}{2}$ ，分割後A土地甲持分1，B土地乙持分1



5



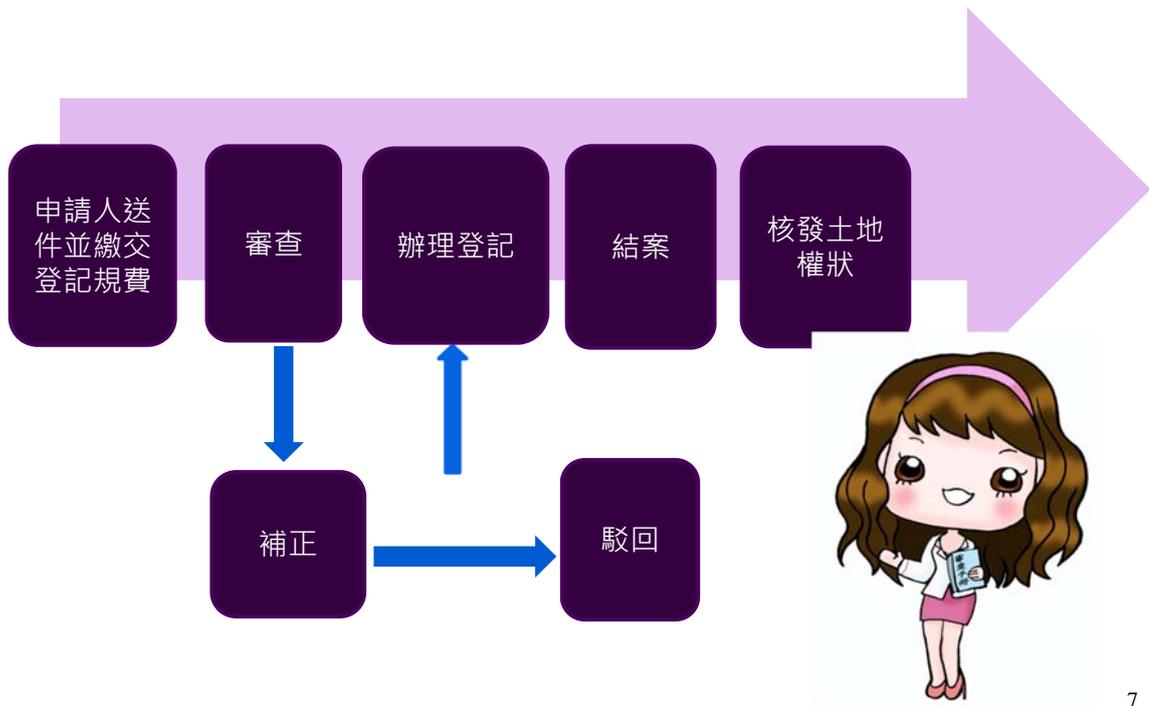
### 土地標示分割案件作業流程



6



# 土地共有物分割案件作業流程



7



## 4. 法令

- 1. 地籍量實施規則第205條:
  - 申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。
- 2. 土地法34條之1:
  - 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。



8



## 4.法令

### • 3.土地登記規則第105條:

- 共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。



### • 4.土地登記規則第107條:

- 分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。

9



## 4.法令

### • 共有物分割登記案件審查原則

(內政部92年7月15日內授中辦地字第0920010381號函)

- (一) 共有人持憑「共有土地建築改良物所有權分割契約書」申請共有物分割登記時，其共有土地建築改良物所有權分割契約書應由全體共有人協議。
- (二) 共有人不完全相同之數宗共有土地，如經共有人全體協議亦得辦理共有物分割，惟其協議分割後之土地，僅得分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一，否則其性質係屬「交換」。



10



# 4. 法令

## ● 土地增值稅

共有土地分割，或兩宗以上所有權人不相同之土地合併，各共有人分割、合併前後應有部分價值相差在公告土地現值1平方公尺單價以下，依規定得免申報移轉現值之案件，准免依土地稅法第51條第1項規定辦理查欠，得逕向地政機關辦理登記。(內政部92年1月22日台內地字第0920002654號函、財政部97年8月18日台財稅字第09700314600號函)



# 5. 實例



收件日期 105年01月25日	收件者 張三	收件章	總件序別 (非總件者免填)	共 件 第 件	登記費 書狀費 罰 鍰	合計 元 元 元	核對者
--------------------	-----------	-----	------------------	---------	-------------------	-------------------	-----

### 土地登記申請書

①受理機關 台中市 地政事務所 □ 資料管 申請 轄機關 地政 事務所 ②原 因 中華民國 105 年 2 月 26 日

③申請登記事由(選擇打✓一項) ④登記原因(選擇打✓一項)

所有權第一次登記 第一次登記

所有權移轉登記 買賣 贈與 繼承 分割繼承 拍賣 共有物分割

抵押權登記 設定 法定

抵押權塗銷登記 清償 拋棄 混同 判決塗銷

抵押權內容變更登記 權利價值變更 權利內容等變更

標示變更登記 分割 合併 地目變更

⑤標示及申請權利內容 詳如 契約書 登記清冊 複丈結果通知書 建物測量成果圖

⑥ 1. 契約書正副本各 一份 4. 印鑑證明 四份 7. 份  
 2. 土地所有權狀 十二份 5. 增值稅繳(免)納證明書 一份 8. 份  
 3. 身份證明文件 四份 6. 規費收據 一份 9. 份

⑦ 委任關係 本土土地登記案之申請委託 李 代理。 複代理。 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。

⑧ 備註

權利人電話  
義務人電話  
代理人聯絡電話 093  
傳真電話 042  
電子郵件信箱 58@gmail.c  
不動產經紀業名稱及統一編號  
不動產經紀業電話

事務所地址：台中市北屯區 No.A5020005 (標對身分無誤)



01 權利人或義務人	02 姓名或名稱	03 出生年月日	04 統一編號	05 住 所 縣市鄉鎮市區村里鄰街路巷弄號樓
權利人兼義務人	李	民國 14.05.01	B1	台中市北屯區舊社
權利人兼義務人	李	民國 47.05.30	B1	台中市北區新興里
權利人兼義務人	李	民國 71.01.25	B1	台中市北屯區三光里
權利人兼義務人	李	民國 77.09.21	B1	台中市北屯區三光里
代理人	李	9.1.1	B1	台中市北區

初 審	複 審	核 定	登 簿	校 簿	書 狀 印	校 狀	書 狀 用 印
			地 價 異 動	通 知 狀	異 動 通 知	交 付 狀	歸 檔



### 共有土地所有權分割契約書

下列土地經全體共有人間意分割，特訂立本契約：

坐落	分割前		分割後		建物	分割前		分割後							
	(1) 鄉鎮市區段小段	(2) 地號	(3) 地目	(4) 面積 (平方公尺)		(5) 所有權人姓名	(6) 權利範圍	(7) 權利價值	(8) 建 號	(9) 鄉鎮市區街路巷弄段牌號樓	(10) 建物坐落小地號	(11) 面積 (平方公尺)	(12) 附屬建物	(13) 所有權人姓名	(14) 權利範圍
示	詳 附 土 地 標 示 清 冊	詳 附 土 地 標 示 清 冊													



## 土地標示清冊

坐落	分割前		分割後	
	鄉鎮市區	北屯區	北屯區	北屯區
段	石竹			
小段				
地號	81	81	183	183
地目				
面積 (平方公尺)	212.21	212.21	799.02	799.02
所有權人姓名	李 李 李 李	李	李 李 李 李	李 李 李
權利範圍	553014 900000 188057 900000 69604 900000 89325 900000 無他項	1 1	553014 900000 188057 900000 69604 900000 89325 900000 無他項	189432 346986 68880 346986 88674 346986
權利價值 (新台幣)	2946917.00 1002124.00 370908.00 475998.00	4795946.00	11095828.00 3773228.00 1396554.00 1792242.00	9858424.00 3584654.00 4614774.00

104/25441
-32  
-40  
-42  
-42



## 土地標示清冊

坐落	分割前		分割後	
	鄉鎮市區	北屯區	北屯區	北屯區
段	八八			
小段				
地號	8	8		
地目				
面積 (平方公尺)	1076.40	1076.40		
所有權人姓名	李 李 李 李	李 李 李		
權利範圍	553014 900000 188057 900000 69604 900000 89325 900000 無他項	9944 10000 28 10000 28 10000		
權利價值 (新台幣)	14947747.00 5083105.00 1881368.00 2414419.00	24190411.00 68115.00 68115.00		

104/25186



1. 不動產交付日期：中華民國 年 月 日

2. 分割權利差額及補償情形：分割差額以現金找補。

3. 他項權利情形及處理方法：

4. 土地使用情形：

5.

印簽名或簽證

姓名或名稱	出生年月日	統一編號	住 所		簽章
			縣市鄉鎮市區村里鄰街路巷弄號樓		
李	民國 1	B1	台中市北屯區		李
李	民國 4	B1	台中市北區		
李	民國 7	B1	台中市北屯區		
李	民國 7	B1	台中市北屯區		

立約日期 中華民國 105 年 2 月 26 日



戶印證字號：01 12 編號：5600 1281

### 印鑑證明

下列印鑑經查核無誤，核給證明。

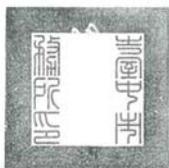
當事人 國民身分證統一編號：B1 出生日期：民國 11  
 姓名：李 歲  
 戶籍地址：臺中市北屯區

申請種類：印鑑登記 申請日期：民國 11 日  
 印鑑登記日期：民國 11 日 申請目的：土地過戶 申請日期：民國 11 日

印 鑑：李

上 給：李

主 任： (簽名蓋章)



主任 蔡

中華民國國民身分證

姓名 李

出生 民國 11 年 月 日

性別 男

配偶 蔡

文 李 母 李

配偶 役別

出生地

住址

中華民國國民身分證

中華民國國民身分證

核發機關：臺中市 區戶政事務所  
 核發日期/時間：中華民國105年 月 日  
 註：依戶政事務所辦理印鑑登記作業規定第9條第3款規定，遷出戶籍地址，原登記之印鑑當然廢止，但戶籍遷出國外，不在此限。



臺中市 地政事務所  
土地所有權狀

登記日期：中華民國104年 月 日  
發狀日期：中華民國104年 月 日  
權狀字號：104

所有權人：李  
統一編號：81

土地標示：

坐落：北屯區  
地號：06 00  
地目：(空白)  
等則：--  
面積：\*\*\*\*2 平方公尺  
權利範圍：\*\*\*\*9 分之5 \*\*\*\*

以上土地所有權業經依法登記完竣，合行發給。  
本地籍資料管理機關為臺中市 地政事務所

主任 [Redacted]

本署以物權是否變更或設定他項權利調查海本所登記之權利資料

103



9

